



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 183	di data 25/10/23

Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI DATA 23 MARZO 2004 N. 18.074 DI RACC. RIFERITO AD AMBIENTI A USO UFFICI E SEI POSTI MACCHINA SCOPERTI, SITUATI PRESSO IL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "TOP CENTER" E IDENTIFICATI DALLE PP.MM. 357, 367, 349 E 350 DELLA P.ED. 6127 DEL C.C. DI TRENTO. PRESA D'ATTO DEL SUBENTRO DI PATRIMONIO DEL TRENINO S.P.A. A F.E.M. S.R.L. NELLA TITOLARITÀ DEL CONTRATTO, A PARTIRE DAL 13 SETTEMBRE 2023. ACCERTAMENTO DELL'ENTRATA DI EURO 12.006,96 E IMPEGNO DELLA SPESA DI EURO 12.006.96.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessi che con contratto di data 23 marzo 2004 n. 18.074 di racc., stipulato in esecuzione della Determinazione del Dirigente n. 12/18 di data 13 gennaio 2004, sono state assunte in locazione dalla società F.E.M. S.r.l. le pp.mm. 357, 367, 349 e 350 della p.ed. 6127 del C.C. di Trento, che individua il corpo nord-est del complesso edilizio denominato "Top Center" ubicato in via Brennero, costituenti locali a uso sede degli uffici tecnici comunali e sei posti macchina esterni, per il periodo di sei anni dal 31 gennaio 2004 al 30 gennaio 2010, verso la corresponsione del canone annuo iniziale di Euro 96.554,18 (compresa i.v.a. 20%), da pagarsi in rate trimestrali anticipate e soggetto ad aggiornamento annuale;

richiamata la Determinazione del Dirigente n. 12/16 di data 18 gennaio 2010 con la quale il contratto sopracitato è stato rinnovato per altri sei anni, ovvero fino al 30 gennaio 2016, alle medesime condizioni, quantificando il canone annuo dal 31 gennaio 2010 in Euro 103.781,68 (compresa i.v.a. 20%);

rilevato che il canone relativo alla suddetta locazione è stato aggiornato da ultimo ad Euro 106.522,64 (compresa i.v.a. 20%) a far data dal 31 gennaio 2011, ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012 n. 135, e di successive normative in materia che hanno disposto la non applicazione dell'aggiornamento dei canoni dovuti dalle amministrazioni pubbliche per gli anni 2012 e successivi;

dato atto che il canone annuo di locazione è stato rideterminato in Euro 92.053,32 (compresa i.v.a. 22%) a decorrere dal 1° gennaio 2015, a seguito dell'applicazione dell'art. 3 comma 4 del già citato D.L. 6 luglio 2012 n. 95 e successive modificazioni, che ha comportato la riduzione automatica, nella misura del 15%, del canone di locazione nel contratto in corso, in quanto la società F.E.M. S.r.l. non ha esercitato il diritto di recesso dal contratto dopo il ricevimento della nota prot. 62154 di data 2 aprile 2015, con la quale il Servizio Patrimonio ha comunicato la suddetta riduzione del canone;

pagina 1/4

richiamata la Determinazione del Dirigente n. 12/6 d.d. 25 gennaio 2016 con la quale è stato preso atto dell'avvenuto rinnovo del contratto di locazione 23 marzo 2004 n. 18.074 di racc., stipulato tra la società F.E.M. S.r.l. e il Comune di Trento e avente ad oggetto gli spazi sopra rappresentati, per il periodo di sei anni dal 31 gennaio 2016 al 30 gennaio 2022, verso la corresponsione del canone annuale di Euro 75.453,54 (+ i.v.a. 22%, pari ad Euro 16.599,78);

vista inoltre la Determinazione Dirigenziale n. 13/9 di data 13 gennaio 2022 con la quale è stato preso atto del rinnovo del contratto in parola, per un ulteriore periodo di sei anni, come previsto dalla Legge 392/1978, alle medesime condizioni, a decorrere dal 31 gennaio 2022 e fino al 30 gennaio 2028, al canone annuo pari ad Euro 75.453,54 (+ i.v.a. 22%, pari ad Euro 16.599,78);

atteso che con nota assunta al protocollo comunale n. 270982 di data 14 settembre 2023, le società Centralmarket di Rita Bertagnolli & C. S.a.s., Tecno Al.Fi.E. S.r.l., Vima S.r.l., F.E.M. S.r.l. e Re.Gi.L. S.r.l. hanno comunicato congiuntamente che in data 13 settembre 2023, mediante atto di compravendita, le stesse società hanno venduto a Patrimonio del Trentino S.p.A. le proprietà oggetto dei vari contratti di locazione, di cui il Comune di Trento rappresenta la parte conduttrice, relativi ai locali e alle pertinenze esterne e coperte presso la Torre B Nord del complesso edilizio denominato "Top Center", sede degli uffici tecnici comunali;

preso atto quindi del subentro di Patrimonio del Trentino S.p.A. nel contratto di locazione d.d. 22 maggio 2000 n. 15.280 di racc., a suo tempo stipulato con F.E.M. S.r.l. e avente ad oggetto gli spazi identificati dalle pp.mm. 357, 367, 349 e 350 della p.ed. 6127 del C.C. di Trento, costituiti da locali a uso sede degli uffici tecnici comunali e da sei posti macchina esterni, situati nel corpo nord-est del complesso edilizio denominato "Top Center" in via Brennero n. 312, con decorrenza dal 13 settembre 2023;

rilevato che la società F.E.M. S.r.l., con fattura n. 3/PA d.d. 11 luglio 2023 aveva chiesto la corresponsione del canone trimestrale anticipato di Euro 23.013,34 (i.v.a. 22% compresa) riferito al periodo dal 31 luglio al 30 ottobre 2023, che il Comune ha regolarmente liquidato;

considerato che la suddetta società ha emesso successivamente la nota di credito n. 2/NA d.d. 10 ottobre 2023 di Euro 9.841,77 (+i.v.a. 22% pari a Euro 2.165,19), per la restituzione dell'importo del rateo di canone spettante a Patrimonio del Trentino S.p.A.;

verificato che occorre quindi accertare al capitolo 30500.02.30536 "Rimborsi da imprese – quota canone di locazione" la somma di Euro 9.841,77, a titolo di rimborso dell'importo imponibile che verrà restituito all'Amministrazione mediante pagamento dell'avviso pagoPa emesso nei confronti della società, e la somma di Euro 2.165,19 a titolo di quota i.v.a. Split payment da compensare con il versamento i.v.a. all'erario, che verrà contabilizzata a favore del Comune;

rilevato che risulta inoltre necessario impegnare la spesa complessiva di Euro 12.006,96 con imputazione al capitolo 01111.03.01556 denominato: "Valori comuni dell'Ente: locazione di beni immobili", quale rateo di canone per il periodo dal 13 settembre al 30 ottobre 2023 spettante a Patrimonio del Trentino S.p.A.;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1 gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., e in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 168, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 169, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 29.12.2022 n. 385, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023–2025 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 “Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli Enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro Organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)”;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- la L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 09.03.2022 n. 30;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;

atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 29.12.2022 n. 385, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023–2025, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;

visto il Decreto sindacale 30.12.2020, prot. n. 306169, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

d e t e r m i n a

1. di prendere atto, per le motivazioni specificate in premessa, che dalla data del 13 settembre 2023 la società Patrimonio del Trentino S.p.A. è subentrata a F.E.M. S.r.l. nella titolarità, in qualità di locatore, del contratto di locazione d.d. 23 marzo 2004 n. 18.074 di racc. riguardante gli spazi, identificati dalle pp.mm. 357, 367, 349 e 350 della p.ed. 6127 del C.C. di Trento, costituiti da locali a uso sede degli uffici tecnici comunali e sei posti macchina esterni, situati nel corpo nord-est del complesso edilizio denominato “Top Center”;
2. di accertare la somma complessiva di Euro 12.006,96 (rispettivamente di Euro 9.841,77 per canone imponibile e 2.165,19 per quota iva Split payment) a titolo di rimborso dalla società F.E.M. S.r.l. del rateo di canone indebitamente riscosso, come da nota di credito n. 2/NA d.d. 10 ottobre 2023, e di imputare la stessa al capitolo 30500.02.30536 “Rimborsi da imprese – quota canone di locazione”, con riferimento all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2023-2024-2025, con le modalità indicate nella premessa;
3. di dichiarare che tale entrata risulta essere esigibile entro il 31 dicembre 2023;
4. di autorizzare la contabilizzazione dell'importo riferito alla quota i.v.a. Split payment di cui al punto 2.;
5. di impegnare la spesa complessiva di Euro 12.006,96 e di imputare la stessa al capitolo 01111.03.01556 denominato: “Valori comuni dell'Ente: locazione di beni immobili” con riferimento all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2023-2024-2025, quale rateo di canone per il periodo dal 13 settembre al 30 ottobre 2023 spettante a Patrimonio del Trentino S.p.A.;

6. di dichiarare che l'obbligazione diventa esigibile per Euro 12.006,96 entro la data del 31 dicembre 2023;
7. di prendere inoltre atto che le altre condizioni contenute nel suddetto contratto di locazione, da ultimo rinnovato fino al 30 gennaio 2028 come disposto con Determinazione del Dirigente n. 13/9 di data 13 gennaio 2022, rimangono invariate.

Allegati in formato elettronico

\\

Allegati in formato cartaceo

\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 25/10/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale

N. 13/ 183

di data 25/10/23

Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI DATA 23 MARZO 2004 N. 18.074 DI RACC. RIFERITO AD AMBIENTI A USO UFFICI E SEI POSTI MACCHINA SCOPERTI, SITUATI PRESSO IL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "TOP CENTER" E IDENTIFICATI DALLE PP.MM. 357, 367, 349 E 350 DELLA P.ED. 6127 DEL C.C. DI TRENTO. PRESA D'ATTO DEL SUBENTRO DI PATRIMONIO DEL TRENTO S.P.A. A F.E.M. S.R.L. NELLA TITOLARITÀ DEL CONTRATTO, A PARTIRE DAL 13 SETTEMBRE 2023. ACCERTAMENTO DELL'ENTRATA DI EURO 12.006,96 E IMPEGNO DELLA SPESA DI EURO 12.006.96.

Servizio Risorse Finanziarie e Patrimoniali

E / S	T i p o	Anno	Miss/progr/tit/macr/ Capitolo Spesa Tit/tipolog/categor/ Capitolo Entrata	Piano Finanziario E/U	Gest	Res	Opera	Importo	Tipo finanziam.	Impegno/ Accert.
U		2023	01111.03.01556	U.1.03.02.07.001	5001			12.006,96	"	126311 (1126156 6)
E		2023	30500.02.30536	E.3.05.02.03.005	5001			9.841,77	"	295622 (1126156 7)
E		2023	30500.02.30536	E.3.05.02.03.005	5001			2.165,19	"	295623 (1126156 8)

Visto di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 25 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 23.11.2016 n.136.
VISTO FAVOREVOLE CON RETTIFICHE:

a pagina due paragrafo 4 gli estremi del contratto di locazione sono da intendersi corretti come di seguito: contratto di locazione di data 23 marzo 2004 n. 18074 di racc.

pagina 1/2

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 3 novembre 2023